KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West
Thomas Frei
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 13
thomas.a.frei@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat
Gemeindehausplatz 1
5712 Beinwil am See

18. Mai 2022

ZWEITE FACHLICHE STELLUNGNAHME

Geschäfts-Nr.:	BVUARE.18.7105 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde:	Beinwil am See
Bezeichnung:	Erschliessungsplan "Eggelerbach"

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die oben genannte Sondernutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Gestützt auf die baugesetzlichen Anforderungen und im Sinne der Beratung sind die noch klärungsbedürftigen Punkte nachstehend dargelegt.

Damit der abschliessende Vorprüfungsbericht auf die wichtigsten Aussagen beschränkt werden kann, übermitteln wir eine fachliche Stellungnahme. Das Vorprüfungsergebnis ergibt sich wie folgt:

1. Ausgangslage

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Erschliessungsplan (EP) "Eggelerbach", Situation 1:500 vom 10. Februar 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 11. Februar 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Planungsperimeter des EP "Eggelerbach" mit seinen 2,3 ha umfasst die Nutzungszonen Wohnzone W2a und Wohn- und Gewerbezone WG3. Das Gebiet unterliegt gemäss dem rechtskräftigen Nutzungsplan Siedlung einer EP-Pflicht. Es befindet sich am nördlichen Dorfende zwischen der Kantonsstrasse K 249 und dem Eggelerbachweg sowie unterhalb des Gebiets "Kirchmoos". Der EP soll eine gesamtheitliche, strukturierte und zweckmässige Erschliessung und Überbauung sicherstellen. Über das Areal verläuft eine kantonale Radroute. Entlang der Kantonsstrasse und innerhalb des EP-

Perimeters befindet sich das Restaurant "Seetal". Direkt nördlich besteht der rechtskräftige Gestaltungsplan (GP) "Widenmatt".

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig.

Am 15. März 2019 erfolgte eine erste Stellungnahme zur Vorlage. Auf diverse Punkte dieser Stellungnahme wird aktuell nicht eingegangen (unter anderem zur Erschliessungs- beziehungsweise Parkierungssituation im Bereich des Restaurants "Seetal" [Maria's Esszimmer]).

Zudem sind noch Anpassungen an den planerischen Festlegungen notwendig (siehe Ziffer 3.3.2).

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist.

3.2 Regionale Abstimmung

Nutzungspläne sind grundsätzlich regional abzustimmen. Aufgrund der rein kommunalen Bedeutung der Vorlage ist vorliegend keine solche erforderlich.

3.3 Sondernutzungsplan

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

3.3.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Damit eine hohe Siedlungsqualität erreicht werden kann, sollten die Erschliessung, die Bebauung und der Freiraum möglichst miteinander geplant und aufeinander abgestimmt werden.

An sensiblen Lagen am Hang (wie vorliegend) wird deshalb jeweils das Ausschöpfen der kommunalen Handlungsmöglichkeiten gemäss § 5 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) oder noch besser die Erarbeitung eines GP empfohlen.

So hat beispielsweise die Wendeanlage grosse Auswirkungen auf die Freiraum- beziehungsweise die Terraingestaltung. Zumindest Gestaltungsvorgaben zum Strassenraum, zum Umgang mit dem Terrain und mit dem Freiraum (in Abstimmung mit den gemäss Planungsbericht offenbar bestehenden Vorprojekten) werden dringend empfohlen. Aus fachlicher Sicht ist im Planungsbericht zu ergänzen, wie diesem wichtigen Aspekt Rechnung getragen werden soll (**wichtiger Hinweis**).

3.3.2 Verkehrliche Aspekte

Strassenbreiten

Im Planungsbericht werden die Zweckbestimmung der Eggelerbachstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse sowie deren Fahrbahnbreiten sachgerecht erläutert (Kapitel 3.1). Die räumliche Ausdehnung der Strassen wird mit Strassenlinien gesichert.

Für die neue Erschliessungsstrasse wird im Situationsplan ein Freihaltebereich für die mögliche Lage der Erschliessungsstrasse festgelegt. Dies weil die definitive Lage der Erschliessungsstrasse erst im Baugesuchsverfahren festgelegt werden soll. Eine solche Festlegung ist nicht zulässig, da Strassenlinien als Bestandteil eines EP die räumliche Ausdehnung neuer oder neu zu gestaltender Verkehrswege bezeichnen. Sie umfassen jene Fläche, die zur Erstellung oder zum Ausbau der Verkehrswege abzutreten ist (§ 6 Abs. 1 BauV). Die Linienführung ist im Erschliessungsplan entsprechend definitiv festzulegen (**Vorbehalt**).

Weiter ist auch der Freihaltebereich für die Wendeanlage – als integraler Bestandteil der nötigen Erschliessung – ebenfalls mittels Strassenlinien zu sichern (**Vorbehalt**).

Im Genehmigungsinhalt des Situationsplans wird die Strassenlinie auch als Sockellinie bezeichnet. Die Begrifflichkeit ist an die Formulierung in der BauV anzugleichen ("Baulinie für Einfriedungen"; § 6 Abs. 3 BauV; **Vorbehalt**).

Bahnübergang

Der Bahnübergang der Seetalbahn ist mittlerweile saniert. Die Einmündung der Eggelerbachstrasse führt über die Geleise der Seetalbahn. Die bestehenden Bahnsicherungsanlagen sind auf die heutige Nutzung der Einmündung ausgelegt. Mit dem EP wird die heute private Strasse ins Gemeindestrassennetz überführt und künftig eine Mehrbelastung aufweisen. Die Bahnsicherungsanlagen wurden gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.2) auf die zukünftige Nutzung hin überprüft. Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) haben der Planung mit Verweis auf Auflagen und Bedingungen, die in der weiteren Planung beziehungsweise der Ausarbeitung des Bauprojekts zu berücksichtigen sind, zugestimmt (Anhang Planungsbericht).

Sichtzonen

Die Sichtlinien am Knoten Eggelerbachstrasse/neue Stichstrasse können für die signalisierte Geschwindigkeit (30 km/h) und Rechtsvortritt gemäss geltendem Merkblatt auf 20 m ausgelegt werden. Die Beobachtungsdistanz wird ab gedachtem Fahrbahnrand gemessen (**Hinweis**).

Es ist die Sicht auf einer Höhe zwischen 60 cm und 3 m freizuhalten (§ 42 BauV; **Vorbehalt**).

Fuss- und Veloverkehr

Die Routenführung der kantonalen Veloroute R 550 soll künftig über die neue Erschliessungsstrasse führen. Diesbezüglich soll mit einem "Freihaltebereich für Radweg" die Verbindung bis zur Parzelle 2645 sichergestellt werden. Unklar ist, wie die Verbindung bis zur Gartenstrasse sichergestellt wird. Dies ist im Planungsbericht zu ergänzen (**Vorbehalt**).

Für die kantonale Veloroute ist eine minimale Breite von 2,50 m zu berücksichtigen. Zudem ist diese möglichst ohne Kurven und enge Radien auszubilden, damit diese komfortabel befahren werden kann. Der Situationsplan ist entsprechend anzupassen (**Vorbehalt**).

Prüfung der Situation unter Einbezug der Widenmattstrasse

Die vorliegende Planung bietet aus fachlicher Sicht den konkreten Anlass, die Situation im Bereich der Einmündung Eggelerbachstrasse in die Kantonsstrasse K 249 zu überprüfen. Dies vor allem auch im Zusammenhang mit den Parkplätzen des Restaurants "Seetal" (Maria's Esszimmer) auf der gegenüberliegenden Seite der K 249. Dazu wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Gespräche

zwischen der Gemeinde und der Abteilung Tiefbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt geführt (zuletzt am 4. Mai 2022).

Um eine Querung der K 249 zu vermeiden, wurde eine rückwärtige Erschliessung des Restaurants diskutiert (einerseits Verlagerung der Parkplätze in den Bereich des Perimeters des vorliegenden EP und anderseits Aufhebung der Ein-/Ausfahrt Eggelerbach und rückwärtige Erschliessung des ganzen Gebiets via die Widenmattstrasse). Dies hätte eine grundlegende Anpassung des vorliegenden EP zur Folge, allenfalls sogar eine Anpassung des rechtskräftigen GP "Widenmatt".

Dies ist bereits in der Stellungnahme vom 15. März 2019 erwähnt. Im vorliegenden Planungsbericht finden sich jedoch keine Aussagen dazu. An der letzten Besprechung zwischen einer Vertretung des Gemeinderats und den Abteilungen Tiefbau und Raumentwicklung am 4. Mai 2022 wurde vereinbart, dass dies ergänzt wird.

Wie seitens Abteilung Tiefbau anlässlich der Besprechung klar festgehalten wurde, besteht kein Anlass für einen Ausbau beziehungsweise eine Anpassung des Einmünders K 249 / Eggelerbach (privates Anliegen Restaurant). Zudem lassen die Platzverhältnisse in diesem Bereich kaum bauliche Massnahmen zu (abfallendes Terrain auf der einen, Seetalbahn auf der anderen Seite). Bei einer Aufhebung dieses Einmünders (samt dem Bahnübergang) und entsprechend rückwärtiger Erschliessung via Widenmattstrasse würde hingegen der Knoten K 249 / Widenmattstrasse aufgewertet.

Eine solche Aufwertung könnte allenfalls eine Optimierung dieses Einmünders rechtfertigen. Die Abteilung Tiefbau hat signalisiert, eine entsprechende Machbarkeitsstudie auszulösen, sollte sich der Gemeinderat für diese Variante entscheiden. Die Konzentration auf nur noch einen Knoten mit Bahnübergang dürfte längerfristig auch für die Gemeinde sinnvoll sein.

Der Entscheid, ob die aktuell vorliegende Variante weiterverfolgt oder ob neu nur noch rückwärtig, via Widenmattstrasse erschlossen werden soll, ist von grundlegender Bedeutung für den weiteren Planungsverlauf. Entsprechend ist der Planungsbericht mit den Überlegungen dazu zu ergänzen (**Vorbehalt**).

3.3.3 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 3.9) wird davon ausgegangen, dass das EP-Gebiet als noch nicht erschlossen zu taxieren ist. Nach Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) darf das Gebiet demnach nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Für kleine Teile kann der Kanton Ausnahmen gestatten (§ 25 Abs. 2 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR]).

Im EP wird im strassennahen Bereich (Streifen von 50 m ab Kantonsstrasse) dasjenige Gebiet festgelegt, bei dem ohne Massnahmen die nach Art. 30 LSV massgebenden PW der ES[1] III nicht eingehalten sind. Für diesen Bereich gilt, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Lüftungsfenster zu verfügen hat, bei welchem die Summe aller Dämpfungen (wie Strassenrand, Hinderniswirkung, Aspektwinkel usw.) bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Kantonsstrasse mindestens 18 dB(A) beträgt. Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Ausnahmen gemäss Art. 30 LSV zulässig. Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung von 18 dB(A) gewährt werden. Pro Wohneinheit muss allerdings die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume die Anforderungen an die Gesamtdämpfung von 18 dB(A) einhalten und jede Wohneinheit muss über einen lärmabgewandten Aussenbereich (Sitzplatz, Balkon usw.) verfügen. Dies ist sachgerecht.

[1] Empfindlichkeitsstufe

Mit diesen Anforderungen wird sichergestellt, dass die Anforderungen von Art. 30 LSV bei einem späteren Baugesuch unter Gewährung von Ausnahmen für einen kleinen Teil des Planungsgebiets eingehalten werden. Die Ausnahmen von der Einhaltung der PW sind nötig, damit auch strassenseitig Fenster von lärmempfindlichen Räumen erstellt werden können und nicht gegenüber der Strasse eine unbelebte Fassade ohne Fenster entsteht. Da die Räume über ein Fenster, bei welchem die PW eingehalten werden, verfügen und jede Wohneinheit einen lärmabgewandten Aussenbereich aufweisen muss, ist dem Lärmschutz genügend Rechnung getragen.

Gewässerraum

Der entlang der Eggelerbachstrasse verlaufende Eggelerbach liegt ausserhalb des EP-Perimeters. Der Ausbau der Eggelerbachstrasse erfolgt auf der bachabgewandten Seite (Richtung Süden). Der Strassenausbau wird mit Strassenlinien gesichert.

Die Gemeinde hat im Rahmen der letzten Gesamtrevision (genehmigt am 12. Mai 2021) die Gewässerräume flächendeckend umgesetzt. Beim Eggelerbach wurde ein beidseitiger Abstand von 6 m ab Uferlinie umgesetzt. Dieser ist im Orientierungsinhalt noch aufzuführen und im Sondernutzungsplan darzustellen (**Vorbehalt**).

Hochwassergefahren

Durch die geplante Erschliessungsstrasse ändert sich die Hochwassersituation nicht. Das zu bebauende Gebiet ist nicht durch Hochwasser gefährdet. Der Abfluss wird gewährleistet und es kommt zu keiner Mehrgefährdung der Nachbarparzellen.

4. Weiteres Vorgehen

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.

Freundliche Grüsse

Michael Rothen	Thomas Frei
Sektionsleiter	Kreisplaner

Kopie an
- fbpartner ag, Ingenieure und Planer, info@fbpartner.ch

Kopie intern an
- BVU/ATB, Daniel Fagone
- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/ALG/GN, Jennifer Rieger
- BVU/ALG/WB, Anina Stäubli